SURAT PERJANJIAN JUAL BELI

Nomor : 1623000233
Tanggal : 21 Juli 2016

Pada hari ini Kamis, tanggal Dua Puluh Satu bulan Juli tahun Dua Ribu Enam Belas (21-07-2016) yang bertanda tangan dibawah ini :

1. **WIKA – CAKRA KSO,** berkedudukan di Jl. DI Panjaitan Kav. 9 RT 003 RW 011 Cipinang Cempedak Jatinegara Jakarta, yang dalam hal ini diwakili oleh **Daryanto** selaku Manajer Proyek Pembangunan Rumah Susun Bertingkat Tinggi (Wisma Atlet) Kemayoran Dengan Pengadaan Terintegrasi Blok D10-3. Oleh karena itu sah untuk mewakili perusahaan yang selanjutnya disebut pihak **PEMBELI**.

2. **PT JAKARTA CAKRATUNGGAL STEEL MILLS,** berkedudukan di Jl. Raya Bekasi KM 21-22 Pulogadung Jakarta 13920, yang dalam hal ini diwakili oleh **The Nien Tjing** selaku General Manager. Oleh karena itu sah untuk mewakili perusahaan yang selanjutnya disebut pihak **PENJUAL**.

Dengan ini kedua belah pihak menyatakan telah sepakat dan menyetujui untuk mengadakan Perjanjian Jual Beli Besi Beton dengan ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum dalam pasal-pasal berikut ini :

MUTU/ BENTUK	UKURAN	BERAT/ 12 M Kg	HARGA Rp./Kg	JUMLAH Kg	TOTAL Rp.
TP-24	8 MM	4,74	Rp. 5.650,-		
TP-24	10 MM	7,40	Rp. 5.600,-		
TP-24	12 MM	10,66	Rp. 5.600,-		
TS-40	10 MM	7,40	Rp. 5.600,-		
TS-40	13 MM	12,48	Rp. 5.600,-		
TS-40	16 MM	18,96	Rp. 5.600,-	3.000.000	16.800.000.000,00
TS-40	19 MM	26,76	Rp. 5.600,-		
TS-40	22 MM	35,76	Rp. 5.600,-		
TS-40	25 MM	46,20	Rp. 5.600,-		
TS-40	29 MM	62,28	Rp. 5.600,-		
TS-40	32 MM	75,72	Rp. 5.600,-		
TS-40	36 MM	95,88	Rp. 5.600,-		
TS-40	40 MM	118,44	Rp. 5.650,-		
				JUMLAH	16.800.000.000,00
				PPN 10 %	1.680.000.000,00
				TOTAL	18.480.000.000,00

PASAL I
SPESIFIKASI, JUMLAH DAN HARGA BARANG

Besi beton yang termasuk dalam Perjanjian Jual Beli ini meliputi Besi Beton Polos TP-24 dan Besi Beton Ulir TS-40 sesuai standard SNI 07-2052-02 dengan perincian sebagai berikut :

- Jumlah barang adalah 3.000.000 Kg dengan toleransi ±10%.
- Untuk menghitung besarnya nilai uang muka, di hitung berdasarkan harga dari ukuran D16-25 mm.

Catatan :

1. Harga-harga tersebut diatas adalah tetap sejak tanggal surat perjanjian jual beli ini di tanda tangani sampai dengan tanggal 20 Juli 2017.

2. Apabila ada kenaikkan harga lebih dari 20% dari harga kontrak ini dan terdapat sisa barang yang belum di kirim, maka pembeli harus melunasi terlebih dahulu pembayaran untuk seluruh barang yang belum dikirim tersebut.

3. Untuk memperlancar pelaksanaan pekerjaan di proyek dan supaya tidak terjadi negosiasi yang di sebabkan pergerakan nilai tukar US Dollar dan Rupiah, maka pergerakan tersebut dibatasi minimal Rp.12.000,-/US$ dan maksimum Rp.14.000,-/US$. Bilamana Nilai Tukar US Dollar terhadap Rupiah telah di bawah Rp.12.000,-/US$ atau melebihi Rp.14.000,-/US$, maka harga-harga tersebut akan di sesuaikan dengan formula perhitungan (Terlampir cara perhitungan lampiran I).

4. Harga – harga tersebut di atas adalah Franco Proyek Pembangunan Rumah Susun Bertingkat Tinggi (Wisma Atlet) Kemayoran Dengan Pengadaan Terintegrasi Blok D10-3 di atas truck.

PASAL 2
WAKTU DAN TEMPAT PENYERAHAN

1. Waktu penyerahan besi beton adalah sejak tanggal surat perjanjian jual beli ini ditanda tangani sampai dengan 20 Juli 2017 sesuai dengan permintaan dari **PEMBELI**.

2. Tempat penyerahan besi beton adalah dialamat proyek Pembangunan Rumah Susun Bertingkat Tinggi (Wisma Atlet) Kemayoran Dengan Pengadaan Terintegrasi Blok D10-3 di Jakarta diatas truck, dengan minimal pengiriman adalah 25-30 ton/truck atau kelipatannya, kekurangan jumlah pengiriman dari yang di tentukan tersebut akan dikenakan biaya tambahan ongkos angkut sebesar Rp. 75,-/kg.

PASAL 3
CARA PEMBAYARAN

Cara pembayaran adalah :
Uang Muka 20% dengan perincian sebagai berikut:

20% x Rp.5.600,-/Kg x 3.000 T	=	Rp. 3.360.000.000,-
PPN 10%	=	Rp. 336.000.000,-
Total	=	Rp. 3.696.000.000,-

(Tiga Milyar Enam Ratus Sembilan Puluh Enam Juta Rupiah)

Uang Muka tersebut akan di bayarkan Tunai di counter dengan Surety Bond dari Asuransi yang disetujui PEMBELI.. Dan apabila **PEMBELI** menggunakan fasilitas perbankan, maka bunga akan ditanggung oleh **PEMBELI**.

- Sisa pembayaran sebesar 80% dari nilai kontrak akan dibayarkan oleh **PEMBELI** kepada **PENJUAL** dengan menggunakan Fasilitas SCF 120 (seratus dua puluh) hari, paling lambat sudah dibayar 14 hari kerja sejak tanggal tanda terima tagihan.

  Dokumen Penagihan adalah : Kwitansi Penagihan dan Faktur Pajak, Surat Jalan (sebagai Tanda Terima Barang). Atas penyerahan dokumen tersebut diatas pihak pembeli wajib memberikan Tanda Terima Kwitansi kepada pihak penjual.

PASAL 4
KETENTUAN KHUSUS

1. Besi beton yang dikirim/diserahkan oleh pihak Penjual ke proyek harus memenuhi spesifikasi mutu yang berlaku di proyek yang bersangkutan dan proyek berhak menolak besi beton yang tidak memenuhi spesifikasi mutu tersebut (SNI 07-2052-02) dan setiap pengiriman besi beton dilengkapi dengan Millsheet asli dari pabrik, sesuai dengan tanggal produksi besi beton.

2. Apabila diminta/diperlukan oleh proyek, pihak Penjual dapat memberikan bantuan untuk memproduksi besi beton dengan Grade Khusus (BJTS-50) dan Panjang Khusus, panjang minimal 10 meter dan minimal pemesanan 250 Ton untuk setiap ukuran dan panjang. Untuk Grade Khusus dan Panjang Khusus ini harus di konfirmasikan 1 bulan sebelumnya, untuk disesuaikan dengan schedule produksi dan pembayaran untuk pemesanan Grade khusus tersebut dilakukan setelah selesai produksi.

3. Pihak Penjual dapat memberikan bantuan pengujian mutu besi beton yang telah terkirim ke proyek, di laboratorium pihak penjual dengan pengawasan konsultan dan kontraktor atau pihak-pihak terkait dalam pelaksanaannya.

4. Pihak Penjual menjamin bahwa setiap permintaan pengiriman besi beton dari proyek akan dipenuhi pengiriman/penyerahannya pada hari kerja atau sesuai waktu yang ditentukan proyek, minimal permintaan pengiriman adalah 2 (dua) hari kerja sebelumnya. Apabila pihak Penjual tidak ada persediaan besi beton yang diminta, maka pihak Penjual akan mengirim besi beton produksi pabrik lain, yang tidak lebih rendah mutunya dari pada produksi pabrik pihak Penjual sendiri, dengan ketentuan bahwa besi beton tersebut dapat disetujui untuk dipakai di proyek oleh konsultan struktur atau pemilik Pembeli dan dengan harga seperti tersebut dalam Pasal 1.

PASAL 5
SANKSI

1. Apabila pihak Penjual melakukan keterlambatan pengiriman besi beton sampai lebih dari 3 (tiga) hari kerja dari waktu pengiriman/penyerahan yang ditentukan proyek, maka pihak Penjual wajib memberitahukan kepada pihak Pembeli atau proyek secara tertulis dan selanjutnya bila sampai lebih dari 3 (tiga) hari dari waktu pengiriman/penyerahan yang ditentukan proyek dan/ atau maksimal 7 (tujuh) hari, maka pihak Pembeli guna memenuhi kebutuhan proyek tersebut dapat melakukan pembelian besi dari sumber yang lain dan selanjutnya ini akan dibebankan kepada pihak Penjual, dengan sebelumnya akan mengeluarkan pemberitahuan tertulis terlebih dahulu.
   Bilamana pihak Penjual juga tidak mengindahkan pemberitahuan pihak Pembeli setelah masalah tersebut diatas terjadi, maka pihak Pembeli berhak melakukan tindakan memutuskan kontrak secara sepihak.

2. Apabila pihak Pembeli melakukan keterlambatan pembayaran lebih dari waktu Jatuh Tempo pembayaran, maka pihak Penjual dapat melakukan pemberhentian pengiriman besi beton ke proyek untuk sementara waktu, dalam waktu 7 (tujuh) hari terhitung tanggal jatuh tempo tersebut belum juga menerima pembayaran yang telah jatuh tempo, maka pihak Penjual berhak melakukan tindakkan memutuskan kontrak secara sepihak.

3. Bilamana dalam pelaksanaannya pihak Penjual merasa perlu menyelesaikan pembayaran yang bermasalah selama proyek berlangsung, maka pihak Penjual dapat membicarakan hal itu dengan pihak pemilik proyek guna mencari penyelesaian terbaik untuk pembayaran yang bermasalah tersebut.

PASAL 6
PEMBATALAN

Pihak Pembeli dapat membatalkan Perjanjian ini secara sepihak apabila pihak Penjual tidak dapat memenuhi ketentuan dalam Pasal 4 ayat 1, ayat 4, atau sampai dua kali melakukan keterlambatan pengiriman seperti tersebut dalam Pasal 5 ayat 1 Perjanjian ini. Demikian juga hal nya dengan pihak Pembeli bilamana tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana tertulis dalam Pasal 5 ayat 2 perjanjian ini maka pihak Penjual juga dapat secara sepihak membatalkan perjanjian ini.

PASAL 7
PERSELISIHAN

Apabila timbul perselisihan antara pihak Pembeli dan pihak Penjual maka sedapat mungkin diselesaikan secara musyawarah. Apabila sampai 30 (Tiga puluh) hari sejak timbulnya perselisihan tersebut, tidak dapat diselesaikan secara musyawarah, maka salah satu pihak dapat mengajukan perselisihan tersebut kepada Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) untuk

diselesaikan oleh dan menurut peraturan BANI. Keputusan BANI akan merupakan keputusan akhir yang mengikat Kedua Belah Pihak.

PASAL 8
KEADAAN MEMAKSA (FORCE MAJEURE)

Yang dimaksud dengan Force Majeure dalam Perjanjian ini adalah terjadinya bencana alam, banjir, wabah penyakit, peperangan, pemberontakan, huru hara, pemogokan, kerusakan mesin produksi yang fatal, kebakaran dan atau peraturan pemeritah mengenai keadaan bahaya yang langsung mengakibatkan Pembeli dan/atau Penjual tidak dapat melaksanakan kewajibannya dalam Perjanjian ini. Force Majeure ini harus diberitahukan secara tertulis dalam waktu 3x24 jam sejak terjadinya Force Majeure tersebut oleh pihak yang terkena Force Majeure tersebut kepada pihak lainnya.

PASAL 9
PENUTUP

- Hal-hal yang belum diatur dan apabila ada perubahan-perubahan dalam perjanjian ini akan diatur kemudian atas dasar permufakatan kedua belah pihak yang akan dituangkan kedalam bentuk surat atau perjanjian tambahan (Addendum) yang merupakan kesatuan dan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini.

- Semua pemberitahuan dan surat-surat antara kedua belah pihak sehubungan dengan perjanjian ini dilakukan secara tertulis dan dianggap telah disampaikan kepada yang bersangkutan bilamana ada tanda terima tertulis.

- Demikian Surat Perjanjian Jual Beli ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) masing-masing bermaterai cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama.

PEMBELI **WIKA – CAKRA KSO**	**PENJUAL** **JAKARTA CAKRATUNGGAL STEEL MILLS**
METERAI TEMPEL B334ADF531395045 6000 ENAM RIBU RUPIAH	PT. JAKARTA CAKRATUNGGAL STEEL MILLS CS MARKETING
Daryanto **Manajer Proyek**	**The Nien Tjing** **General Manager**

LAMPIRAN I

CARA PERHITUNGAN PENAMBAHAN HARGA BESI
AKIBAT DARI NILAI TUKAR RUPIAH TERHADAP US$

SPJB No: 1623000233

$$\frac{\text{Kurs Tengah BI} - 14.000}{14.000} \times \frac{70}{100} \times \text{Harga Besi} \times \text{Sisa UM} = \text{Kenaikan harga Besi}$$

Kurs Tengah Bank Indonesia Saat Tanggal Pemesanan
Nilai Tukar Maksimum Rupiah terhadap Dollar Amerika
Prosentasi pemakaian bahan baku maupun bahan pembantu yang berkaitan dengan US$ (70%)
Harga Dasar besi beton didalam Surat Perjanjian Jual Beli

Contoh:

$$\frac{(14.500 - 14.000)}{14.000} \times \frac{70}{100} \times 5.600 \times \frac{80}{100} = 111,99$$

111,99	Kenaikan harga
5.600,00	Harga Lama
5.711,99	Harga Baru

Formula tersebut diatas dipergunakan untuk penagihan dan perhitungan kurs tengahnya pada tanggal Pemesanan (Kurs tengah BI mengacu kepada Koran Bisnis Indonesia)
Bilamana ada uang muka, maka yang terkena perhitungan ulang adalah sisanya.

Dan bilamana nilai tukar US Dollar terhadap Rupiah berada diantara Rp.12.000,-/US$ - Rp.14.000,-/US$, maka eskalasi ini menjadi batal dan harga kembali mengacu kepada Surat Perjanjian Jual Beli awal.